

## Raamwerk Prestatieafspraken 2024-2028

Gemeente Bergen– Huurdersraad Destion – Destion



**Overeenkomst prestatieafspraken  
Gemeente Bergen - Huurdersraad Destion - Destion**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen, vertegenwoordigd door de wethouder mevrouw C.E.M.G.T. Ponjee, verder te noemen "gemeente",

En

Huurdersraad Destion, vertegenwoordigd door de afgevaardigde, de heer J. Koenen, hierna te noemen "Huurdersraad",

En

Stichting Destion, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder, mevrouw G.M.F. Knuver, hierna te noemen "Destion",

Zijn met elkaar deze (raamwerk)prestatieafspraken 2024 t/m 2028 overeengekomen.

Aldus overeengekomen te Bergen (L.), 18 maart 2024

Huurdersraad Destion

Gemeente Bergen

Destion

De heer J. Koenen

Namens Burgemeester en Wethouders,  
mevrouw C.E.M.G.T. Ponjee, Wethouder

Mevrouw G.M.F. Knuver,  
Directeur-bestuurder

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	4
1. Woningvoorraad .....	5
2. Betaalbaarheid.....	8
3. Wonen met zorg.....	10
4. Huisvesten specifieke doelgroepen .....	12
5. Leefbaarheid .....	15
6. Kwaliteit & duurzaamheid .....	16
7. Kaders prestatieafspraken en uitgangspunten samenwerking.....	17
Bijlagen.....	19

## Inleiding

De gemeente, Huurdersraad Destion en Destion zijn en blijven elkaars natuurlijke partner voor de ontwikkeling en het beheer van de sociale huursector in de gemeente Bergen. Daarom hebben zij langdurige prestatieafspraken gemaakt over de vormen van samenwerking bij de realisatie van deze maatschappelijke opgaven. Het is een middel om samen te werken aan 'goed sociaal wonen in de gemeente Bergen'. Bovendien biedt het de kans om initiatieven van de gemeente, huurdersvertegenwoordiging en de corporatie beter op elkaar af te stemmen. Zo kan er meer bereikt worden dan wanneer partijen individueel van elkaar handelen.

Het raamwerk voor de prestatieafspraken tussen gemeente Bergen, Huurdersraad Destion en Destion kent een looptijd van 2024 tot en met 2028. Jaarlijks maken de partijen per meerjarige afspraken de plannen concreet en wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen elk jaar weer de meerjarige afspraken op de actualiteit.

Destion neemt haar jaarlijkse voorgenomen activiteiten op in het Activiteitenplan en Begroting en legt ieder jaar in haar Jaarverslag en Volkshuisvestingsverslag verantwoording af. De gemeente en Huurdersraad ontvangen deze rapportages waarin te lezen is wat de status is van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid huisvesting doelgroepen en nieuwbouwplannen.

Deze rapportages zijn complementair aan deze raamafspraken en maken hier deel van uit.

De gemeente Bergen volgt de regionale woonvisie 2020-2024. De uitgangspunten in deze visie geven richting aan de prestatieafspraken. Daarnaast zijn onder andere het programma WOZO (programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen), de Nationale prestatieafspraken en de Woondeal Limburg bepalend.

De thema's opgenomen in het raamwerk voor de prestatieafspraken 2024-2028 zijn gebaseerd op de volkshuisvestelijke prioriteiten. De eerste vier thema's zijn tevens de hoofdonderwerpen zoals in de Woningwet benoemd.

1. Geschikte woningvoorraad
2. Zorg voor betaalbaarheid van de woningen
3. Realiseren van wonen met zorg
4. Huisvesten van specifieke doelgroepen
5. Investeren in leefbaarheid
6. Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad

Boven elk thema staat de ambitie zoals die in de actuele woonvisie is geformuleerd. De gemaakt afspraken dienen bij te dragen aan de realisatie van de woonvisie.

## 1. Woningvoorraad

**Vanuit de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024:** Bij nieuwbouw zetten we in op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. Hierbij wordt rekening gehouden met de veranderende behoefte waarbij ingespeeld wordt op de demografische ontwikkeling. Nieuwbouw wordt afgestemd op de kwalitatieve behoefte. Woningbouwplannen worden getoetst aan de uitgangspunten van de kwalitatieve richtlijn in deze visie. Bij de bestaande woningvoorraad streven we naar kwaliteitsverbeteringen. In ieder geval op het gebied van energetische duurzaamheid.

Kaderafspraken 2024-2028	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p><b>Woningvoorraad</b> Op 1 januari 2023 had Destion 1243 woningen in de gemeente Bergen. Destion wil het huidige aantal sociale huurwoningen in de gemeente Bergen uitbreiden. De benodigde woonbehoefte wordt steeds kwalitatief en kwantitatief gezamenlijk bepaald en aan de hand daarvan wordt een realisatiestrategie vastgesteld. Destion heeft een transformatiestrategie waarbij vervangende herbouw- en nieuwbouwprojecten worden opgepakt, die de verkoop van gezinswoningen compenseren.</p>	<p>Destion en de gemeente Bergen hebben gezamenlijk de woonbehoefte per kern bepaald, zie bijlage 1. Daarbij zijn de afspraken zoals die in de woondeal (als uitwerking van de Nationale prestatieafspraken) geformuleerd gevolgd. In bijlage 1 is ook een overzicht van de nu bekende harde nieuwbouwprojecten opgenomen.</p>	<p>Destion Gemeente Bergen</p>
<p><b>Liberalisatie</b> Destion richt zich overeenkomstig de Woningwet uitsluitend op Daeb-woningen. Zij voert geen liberalistisch huurbeleid en topt zo nodig de huur af om een woning in de sociale voorraad te behouden.</p>	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Destion</p>
<p><b>Verkoop sociale huurwoningen</b> De te verkopen woningen zijn geselecteerd op basis van onderstaande criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bijna alle woningen die voor 1961 zijn gebouwd</li> <li>• bijna alle woningen waarvan in hetzelfde blok eerder al een woning is verkocht</li> <li>• bijna alle gezinsrijtjeswoningen met minimaal drie slaapkamers die tussen 1970 en 1985 zijn gebouwd</li> </ul> <p>Alle woningen kunnen worden gekocht volgens het concept Slimmer kopen. Zie bijlage 4 voor een toelichting hierop. Een woning die na zes maanden niet verkocht is, neemt Destion weer terug in de verhuur. NB: Wat betreft onderhoud en verduurzaming wordt er geen onderscheid gemaakt tussen voor de verkoop geselecteerde woningen en woningen die in het bestand blijven.</p>	<p>Ongeveer 100 huurwoningen zijn gelabeld voor de verkoop in de gemeente Bergen. Dat heeft tot gevolg dat deze woningen eventueel bij een huuropzegging voor de verkoop in aanmerking komen. In bijlage 2 is de lijst van verkochte woningen in de afgelopen 3 jaar opgenomen. Bijlage 3 laat de woningvoorraad-ontwikkeling van de afgelopen 5 jaar zien. Het doel blijft uiteraard het vergroten van de woningvoorraad. De gelden van de verkochte woningen worden dan ook ingezet voor</p>	<p>Destion</p>

	nieuwbouw. Tevens zullen koopwoningen bij voorrang aangeboden worden aan huurders waardoor er ook doorstroming op gang komt. Door het hanteren van de slimmer kopen-methode zijn onze woningen makkelijker te financieren.	
<p><b>Bevorderen doorstroom</b></p> <p>Destion stimuleert de doorstroming (in overeenstemming met WOZO) van oudere en lang hurende huurders naar nieuwe levensloopbestendige woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lang hurende ouderen krijgen voorrang bij de nieuwbouw woningen.</li> <li>• Huurders met een huurduur van 30 jaren of meer ontvangen een verhuisvergoeding.</li> <li>• De Huurdersraad attendeert oudere bewoners op onder andere doorstroomvoorrang, de verhuisvergoeding en het zorgdragen voor eigen (actieve) inschrijving in het systeem van Destion.</li> </ul>	<p>Continuering van beleid.</p> <p>We merken dat de huisvesting van de oudere doelgroep ook om aanvullende actie vraagt. Bijvoorbeeld het informeren over juridische en praktische zaken rondom verhuizen of overlijden. Destion en de gemeente willen zich hier samen meer voor gaan inzetten.</p>	<p>Destion Huurdersraad</p>
<p><b>Grondposities Destion</b></p> <p>De gezamenlijke bepaalde woonbehoefte voor de komende 5 jaar en daaraan gekoppelde realisatiestrategie (deel woningvoorraad) is leidend. Gezamenlijk worden hiervoor de benodigde grondposities bepaald. De gemeente zet waar mogelijk haar grondbeleid hiervoor in. Destion is bereid, in overeenstemming met de geldende regelgeving, nieuwe grondposities in te nemen voor de ontwikkeling van sociale woningbouwprojecten.</p>	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Destion Gemeente Bergen</p>
<p><b>Grondposities gemeente</b></p> <p>Om een bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid van sociale nieuwbouw van huurwoningen zal de gemeente daar waar mogelijk, in overleg met Destion, ten behoeve van sociale huurwoningbouw, op locaties waar deze gezamenlijk gewenst zijn aan de hand van de hiervoor genoemde strategie, tegen nader te bepalen condities gronden verkopen. De gemeente zorgt dat Destion vroegtijdig wordt betrokken bij ontwikkelmogelijkheden.</p>	<p>Continuering van beleid.</p> <p>De gemeente en Destion zullen elk kwartaal overleg met elkaar hebben over ontwikkelkansen.</p>	<p>Gemeente Bergen Destion</p>
<p><b>Afspraken met projectontwikkelaars bij nieuwbouwlocaties</b></p> <p>Wanneer projectontwikkelaars met de gemeente Bergen overleggen over nieuwe bouwontwikkelingen en/of uitbreidingslocaties, dan kan de gemeente vragen om een aandeel sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de 2e aftoppingsgrens te realiseren. E.e.a. in overeenstemming met de woningbouwstrategie.</p> <p>Bij woningbouwprojectinitiatieven vanaf circa 15 woningen, kan Destion op voordracht van de gemeente vaste gesprekspartner zijn inzake de bepaling en realisatie van de programmering</p>	<p>In 2023 voor het eerst inzetten bij nieuwe ontwikkelingsinitiatieven.</p>	<p>Gemeente Bergen Destion</p>

waarbij op basis van de actuele woonbehoefte wordt bepaald hoeveel woningen er in de sociale huur gerealiseerd dienen te worden.		
--	--	--

## 2. Betaalbaarheid

**Vanuit de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024:** De betaalbaarheid van woningen is ook onderdeel van de uitgangspunten van de kwalitatieve richtlijn zoals opgenomen in deze visie. Daarbij is de inzet om alleen woningen toe te voegen waar nu en in de toekomst behoefte aan is. Het gaat dan vooral om de realisatie van sociale- en middenhuur-woningen.

Kaderafspraken 2024-2028	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p><b>Gedifferentieerd woningaanbod</b> Destion hanteert een gematigd huurbeleid. In 2023 heeft de woningvoorraad onderstaande huurprijsklassen indelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>92%</b> tot 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (&lt; € 647,19)</li> <li>• <b>5%</b> tussen 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 647,19 tot € 693,60)</li> <li>• <b>3%</b> tussen 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€ 693,60 tot € 808,06)</li> </ul>	Continuering van beleid.	Destion
<p><b>Gemiddelde huur</b> Destion houdt de gemiddelde huren relatief laag. Destion harmoniseert bij mutatie de huurprijzen van haar woningen naar een percentage van de maximaal redelijke huur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij grondgebonden woningen een huurprijs van ongeveer 60% en bij appartementen een huurprijs van 67% t.o.v. de wettelijk toegestane maximaal redelijke huurprijs.</li> <li>• Minimaal 85% van de woningvoorraad in Bergen blijft onder de eerste aftoppingsgrens.</li> </ul>	Destion
<p><b>Huurbeleid</b> Destion past de huursombenadering toe. Uitgangspunt bij de huurverhoging is het landelijk huurbeleid.</p>	Continuering van beleid.	Destion Huurdersraad
<p><b>Passend toewijzen</b> Destion houdt zich aan de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat 95% van de toewijzingen we moeten toewijzen aan huurders met een inkomen passend bij de huurprijs. Huurders die, op basis van inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd, in aanmerking komen voor huurtoeslag kunnen alleen nog woningen huren met een huurprijs tot de eerste of tweede aftoppingsgrens.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p><b>Europese beschikking</b> Bij de toewijzing van sociale huurwoningen houdt Destion zich aan de inkomenseisen die daarvoor zijn opgenomen in de Europese beschikking.</p>	Continuering van beleid.	



<p><b>Vroegsignalering</b> Destion en gemeente Bergen werken preventief samen om huurachterstanden en betaalbaarheidsproblemen terug te dringen door vroegsignalering.</p>	<p>De gemeente Bergen en Destion hebben een overeenkomst afgesloten ten behoeve van vroegsignalering.</p>	<p>Destion Gemeente Bergen</p>
<p><b>Totale woonlasten huurders</b> Destion en de gemeente sturen gezamenlijk op betaalbare totale woonlasten voor sociale huurders in Bergen. Destion hanteert een gematigd huurverhogingsbeleid, zorgt voor een gedifferentieerd en betaalbaar aanbod en draagt primair zorg voor minimalisering van de woonlasten.</p> <p>De gemeente zet in op beperking van de woonlasten van huurders en stuurt op zo laag mogelijke gemeentelijke heffingen. De Huurdersraad heeft een belangrijke rol in het voorlichten van de achterban over energiebewust woongedrag.</p>	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Destion Gemeente Bergen Huurdersraad</p>
<p><b>De VoorzieningenWijzer</b> De gemeente Bergen werkt samen met Destion en vrijwilligers bij de inzet van De VoorzieningenWijzer. Een hulpmiddel voor o.a. de huurders van Destion om, samen met een opgeleid vrijwilliger, te onderzoeken waar zij (financieel) recht op hebben en waarin ze kunnen besparen. Samen wordt gekeken van welke regelingen en toeslagen gebruik gemaakt kan worden.</p>	<p>Continuering van beleid.</p>	<p>Gemeente Bergen Destion</p>

### 3. Wonen met zorg

**Vanuit de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024:** Bij nieuwbouw wordt bij voorkeur ingezet op levensloopbestendige woningen of anderszins toekomstbestendige bouw. Verder worden met corporaties en huurders afspraken gemaakt over het levensloopbestendig maken van de sociale woningvoorraad. Met onder andere Wmo-convenanten kunnen specifieke afspraken worden gemaakt.

Kaderafspraken 2024-2028	Bod 2024	Uitvoerder/initiatiefne-mer
<p><b>Huisvesting van mensen met een zorgvraag</b> Destion draagt zorg voor de huisvesting van met name mensen met een zorgvraag in reguliere gezinswoningen en speciaal daarvoor gerealiseerde nieuwbouwwoningen; dit geschiedt in goed overleg met zowel zorgvragers als zorgaanbieders.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p><b>Aangepaste woningen Wmo</b> Bij de noodzaak van een woningaanpassing op grond van de Wmo ligt het primaat in principe bij verhuizen naar een (meer) geschikte woning. De gemeente geeft hiervoor een verhuisadvies af. Destion neemt het verhuisadvies over en beschouwt de woningzoekende als medisch urgent. Destion stelt zo spoedig mogelijk een geschikte woning ter beschikking. In eerste instantie wordt hierbij gekeken naar een woning waarin geen bouwkundige aanpassingen meer getroffen hoeven te worden, die dus met andere woorden adequaat is voor de woningzoekende die een medische urgentie heeft om te verhuizen.  Voor nieuwbouwwoningen die worden toegewezen aan kandidaten welke door middel van een medische urgentie-indicatie een gelijkvloerse levensloopbestendige woning, met extra aanpassingen, krijgen toegewezen, betaalt de gemeente een financiële bijdrage vanuit de Wmo. De hoogte van het bedrag wordt bepaald door het meerwerk in de nieuwbouw en/of de besparing in de achterblijvende woning.  Een woning waarbij ingrijpende medische aanpassingen op grond van de Wmo regelgeving is aangebracht, wordt bij mutatie in eerste instantie uitsluitend toegewezen aan woningzoekende met een medische woonindicatie. Deze woning wordt in eerste instantie aangeboden aan de gemeente. Indien deze hier op dat moment geen geschikte kandidaat</p>	Continuering van beleid.	Destion Gemeente Bergen

<p>voor heeft wordt de woning aangeboden aan de overige twee gemeenten in het werkgebied van Destion. Als er binnen een maand geen geschikte kandidaat is binnen het werkgebied, dan wordt de woning regulier verhuurd.</p> <p>Destion neemt de verantwoording voor het planmatig onderhoud aan de buitenzijde van de woning als het gaat om een aangepaste woning in het kader van de Wmo. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de aangebrachte voorziening. Destion voert de onderhoudswerkzaamheden uit stuurt de gemeente hiervan een factuur.</p>		
<p><b>Maasduinen Staete</b> De Zorggroep heeft aangegeven geen gebruik te zullen maken van verlenging van de huurovereenkomst na april 2025.</p>	<p>Destion en gemeente Bergen zijn in overleg met De Zorggroep en andere zorg- en welzijnspartijen omtrent de toekomstige invulling van Maasduinen Staete.</p>	<p>Destion Gemeente Bergen</p>

#### 4. Huisvesten specifieke doelgroepen

**Vanuit de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024:** De regiogemeenten maken met de corporaties en de huurders afspraken rondom de huisvesting van personen die beschermd of begeleid wonen (transferpunt). De corporaties spelen een belangrijke rol in de huisvesting van deze doelgroep. Corporaties krijgen door de komst van deze doelgroep een signalerende functie, waarbij bij overlast of andere problemen vroegtijdig het gesprek met de zorginstelling, gemeente en politie wordt aangegaan. De eindverantwoordelijkheid ligt echter niet bij de corporaties. Na signalering moet een begeleidingstraject opgezet worden, de coördinatie hiervan ligt bij de gemeenten. Daarbij is een goede samenwerking tussen het sociale domein en het ruimtelijke/fysieke domein essentieel. Ook het werken aan nieuwe huisvestingsvormen voor deze doelgroepen kan een oplossingsrichting vormen.

Momenteel wordt door het Rijk gewerkt aan nieuwe wetgeving om de huisvesting van specifieke doelgroepen te borgen. Het gaat hier om:

Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Een van de maatschappelijke doelen waar dit wetsvoorstel zich op richt is de regie op betaalbare woningen en evenredige verdeling van de woningen. Daarnaast beoogt het wetsvoorstel meer kansgelijkheid te creëren in de huisvesting van urgente aandachtsgroepen. De vormgeving van urgente categorieën wordt landelijk bepaald. Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen. Hierin worden een aantal verplichte urgente categorieën opgenomen, ongeacht de mate van schaarste. Gemeenten krijgen de verplichting afspraken te maken met gemeenten in de regio over de verdeling van urgenten.

Wat de gemeente al doet: Momenteel wordt al regionaal gewerkt aan een huisvestingsverordening voor de huisvesting van onder meer urgente aandachtsgroepen. Voor woonurgenten geldt, dat de gemeente met Destion en de huurdersvereniging al afspraken maakt rondom dit thema. Hierbij dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met spreiding van de doelgroep in wijken en buurten. Wanneer de doelgroep niet snel genoeg in de reguliere woningvoorraad gehuisvest kan worden, dan worden de mogelijkheden van tijdelijke woonconcepten verkend.

Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvang voorzieningen ('Spreidingswet').

Doel van dit wetsvoorstel is het geven van een (structurele) wettelijke taak aan gemeenten bij de opvang van asielzoekers. De regering wil zo verandering brengen in de situatie dat het Centraal orgaan opvang Asielzoeker (COA) afhankelijk is van de vrijwillige medewerking van gemeenten bij het realiseren van asielopvang en komen tot een evenwichtigere verdeling van asielzoekers over gemeenten. Ook is vanuit gemeenten de behoefte uitgesproken aan meer mogelijkheden voor kleinschalige opvang. Samen zullen we kijken naar nieuwe ontwikkelingen hiervoor.

Wat de gemeente al doet: Over de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders (statushouders) worden al afspraken gemaakt met Destion. Deze afspraken worden periodiek geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

Kaderafspraken 2024-2028	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p><b>Toewijzingssysteem</b> Iedereen die aan de wettelijke inkomenseisen voor een sociale huurwoning voldoet, heeft toegang tot de woningen van Destion. Er zijn toewijzingseisen van toepassing bij de toewijzing van seniorenwoningen. Deze worden met voorrang toegekend aan mensen vanaf 65 jaar.</p> <p>Destion kan op eigen initiatief of op verzoek van de gemeente of Huurdersraad op projectbasis maatwerk toepassen voor de toewijzingscriteria, mits door de initiatiefnemer schaarste is aangetoond.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p><b>Gemeente als zorgregisseur</b> De gemeente is na toewijzing van een sociale huurwoning aan een zorgvrager, als regisseur verantwoordelijk voor de kwaliteit van de begeleiding van huurders door zorgaanbieders.</p>	Continuering van beleid.	Gemeente Bergen
<p><b>Acute noodsituatie</b> Destion en gemeente hebben een overeenkomst gesloten ten aanzien van acute noodsituaties. Het gaat hier over levensbedreigende situaties, waarbij de burgemeester ingrijpt. Destion levert op verzoek van de burgemeester zo spoedig mogelijk een passende woning ergens in het werkgebied. Voor afspraken zie Overeenkomst Acute Noodsituatie (d.d. augustus 2014).</p>	Continuering van beleid.	Gemeente Bergen
<p><b>Huisvesting en begeleiding vergunninghouders</b> Destion huisvest in samenwerking met de gemeente Bergen vergunninghouders conform de taakstelling van het Rijk. De gemeente heeft de regie over de begeleiding van vergunninghouders.</p>	Met de gemeente zijn nadere afspraken gemaakt over de begeleiding door de gemeente van statushouders die in een huurwoning van Destion (zijn gaan) wonen.	Destion Gemeente Bergen
<p><b>Bezettingsgraad vergunninghouders en kwetsbare burgers</b> Per straat of appartementencomplex hanteert Destion een maximale bezettingsgraad van gemiddeld 7,5% vergunninghouders en kwetsbare burgers. Dit is het uitgangspunt, maar afhankelijk van het aantal sociale huurwoningen in de straat is maatwerk mogelijk.</p>	Om aan de taakstelling te kunnen blijven voldoen, zal uitbreiding van de woningvoorraad nodig zijn.	Destion
<p><b>Woningontruiming</b> Destion stelt zich ten doel om woningontruiming als gevolg van betalingsachterstanden te voorkomen. Kritieke situaties worden besproken met de betrokkenen in het keten overstijgend netwerk overleg. Ondanks de inspanningen van Destion kan het toch tot ontbinding van de huurovereenkomst komen.</p>	Continuering van beleid.	Destion

<p><b>Weer Thuis (Beschermd Wonen)</b>  Gemeenten in de regio Noord-Limburg hebben naar aanleiding van het landelijke actieprogramma “Weer Thuis” afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen.</p> <p>De gemeente Bergen en Destion zullen gezamenlijk onder nader vast te stellen voorwaarden uitvoering geven aan een huisvestingsverzoek als dit wordt gedaan. Het huisvesten van deze doelgroep in de wijken van Destion vraagt om grote zorgvuldigheid. Destion is onder voorwaarden bereid uitvoering te geven aan een huisvestingsverzoek als dit wordt gedaan. Destion stelt alleen een vrijkomende woning ter beschikking als er in de wijk waar de woning vrijkomt geen concentratie van vergunninghouders en kwetsbare burgers ontstaat. Een bezettingspercentage van 7,5% (woningen) in de straat of het appartementencomplex is daarbij het uitgangspunt, maar afhankelijk van het aantal sociale huurwoningen in de straat is maatwerk mogelijk.</p>	<p>Met de gemeenten en corporaties in Noord-Limburg wordt gewerkt aan een regionale huisvestingsverordening waarbij een urgentieregeling en evenredige verdeling van aandachtsgroepen over de regio worden vastgelegd.</p>	<p>Destion  Gemeente Bergen</p>
<p><b>Sociaal pension</b>  Destion realiseert in het voormalige kloostergebouw aan de Kloosterweg in Siebengewald een zogenaamd sociaal pension. Dit pension dient ervoor om mensen uit het werkgebied van Destion met een sociaal ingegeven acute huisvestingsvraag, tijdelijk onderdak te bieden. De 5 eenheden in het sociaal pension worden volledig gestoffeerd en kunnen voor de duur van maximaal 2 jaar worden gehuurd. De toewijzing van een deze tijdelijke sociale pensions wordt verzorgd door Destion.</p>	<p>In het derde kwartaal van 2023 zijn de eerste vier appartementen gereed en zal aan de kandidaten op de wachtlijst een appartement worden aangeboden.</p>	<p>Destion</p>

## 5. Leefbaarheid

**Vanuit de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024:** Door een sterke vergrijzing in kleine kernen kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. De toevoeging van woningen is vooral gericht op het bevorderen van de doorstroming.

Kaderafspraken 2024-2028	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p><b>Leefbaarheidsbijdrage</b> Destion investeert jaarlijks in het bevorderen van de leefbaarheid rondom haar woningen. Rekening houdend met de bepalingen in de Nationale prestatieafspraken zullen Destion en de gemeente gezamenlijk investeren in de leefbaarheid van wijken en buurten.</p>	Continuering van beleid.	Destion Gemeente Bergen
<p><b>Hennepconvenant Limburg</b> In het convenant zijn de inspanningsverplichtingen en te ondernemen acties die elke partij levert, vastgelegd. Destion neemt in eerste instantie zelf initiatief richting huurder bij overige overlast.</p>	Er wordt gewerkt aan een nieuw en uniform Damoclesbeleid door de gemeenten binnen het basisteam politie Venray-Gennep, zijnde Mook en Middelaar, Gennep, Bergen en Venray.	Destion Gemeente Bergen
<p><b>Verwaarlozing van woning/woonomgeving en burenoverlast</b> Bij bovengenoemde overlastzaken wordt met de partners van het keten overstijgend netwerkoverleg periodiek gesproken indien het eerste initiatief van Destion direct naar de huurder toe niet voldoende blijkt te zijn.</p>	Continuering van beleid.	Destion Gemeente Bergen
<p><b>Samenwerking op sociaal domein</b> Op het gebied van leefbaarheid spannen de gemeente Bergen en Destion zich in zodat er in situaties die daarom vragen samen kan worden opgetrokken om te zorgen voor een passende oplossing.</p>	Er is een structureel gezamenlijk overleg.	Gemeente Bergen Destion Eventuele andere betrokken partijen

## 6. Kwaliteit & duurzaamheid

**Vanuit de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024:** In de prestatieafspraken die gemaakt worden met woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen proberen we kwaliteitsverbeteringen, ook op het gebied van energetische duurzaamheid, van de bestaande woningvoorraad mogelijk te maken.

Kaderafspraken 2024-2028	Bod 2024	Uitvoerder/ initiatiefnemer
<p><b>Voor verkoop gelabelde woningen worden onderhouden opgeleverd</b> Destion voert planmatig onderhoud uit bij al haar woningen in de gemeente, ongeacht of de woning op de nominatie staat om verkocht te worden.</p>	Continuering van beleid.	Destion
<p><b>Duurzaamheid en nieuwbouw</b> Op het gebied van duurzaamheid in de nieuwbouw houdt Destion zich aan de normen uit het Bouwbesluit waarin vanaf 2021 de BENG-eisen gelden.</p>	Destion houdt zich aan de landelijke afspraken op het gebied van duurzaamheid en conformeert zich aan de richtlijnen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw.	Destion
<p><b>Duurzaamheid bestaande bouw</b> Destion verduurzaamt haar bestaande huurwoningen volgens het trias energetica principe. Nu alle woningen zijn geïsoleerd, wordt het aanbrengen van minimaal 6 zonnepanelen verder vormgegeven. Huurders krijgen de mogelijkheid om tegen een geringe betaling extra zonnepanelen te laten aanbrengen. Het E1-label voor de woningen van Destion in Bergen ligt inmiddels gemiddeld op 1,21 (EPA-label B). Destion zet geen huurverhoging tegenover het isoleren van woningen.</p>	Vanaf 2023 zal Destion het aantal woningen dat jaarlijks wordt voorzien van zonnepanelen verdubbelen naar ongeveer 800 per jaar. Met deze verdubbeling verwachten we dat medio 2025 het zonnepanelenproject kan worden afgewikkeld. Huurders betalen geen extra huur voor de eerste zes panelen. Per extra paneel wordt tussen de €1,- en €1,15 per maand betaald. Hoe meer panelen, des te goedkoper het wordt per paneel. Een paneel levert altijd meer op dan dat het kost.	Destion
<p><b>Initiatieven voor verduurzamingsmogelijkheden huurders</b> De gemeente spant zich in voor het verkrijgen van middelen die vanuit het Rijk worden aangeboden aan huurders en door gemeenten aangevraagd kunnen worden.</p>	Destion helpt de gemeente (waar mogelijk) bij de uitrol van verduurzamingsinitiatieven voor haar huurders.	Gemeente Bergen
<p><b>Regierol in energietransitie</b> Gemeente Bergen hanteert de warmtevisie en is regiehouder van de transitie. Beide partijen werken samen en geven de opgave richting 2050 in partnerschap vorm. Op wijk- en complexniveau werken beide partijen praktisch samen om de energietransitie mogelijk te maken.</p>	Destion en de gemeente bekijken samen waar de opgave vanuit de warmtevisie ligt.	Gemeente Bergen Destion



## 7. Kaders prestatieafspraken en uitgangspunten samenwerking

### Streefbeeld

De gemeente, Huurdersraad en Destion streven samen met andere ontwikkelende partijen naar een verantwoorde en evenwichtige sociale huurwoningvoorraad en woningmarkt in de gemeente. Daarbij gaat de aandacht vooral uit naar: woningtypendifferentiatie, woningaantallen, woningkwaliteit, woonomgeving en leefbaarheid. Alle partijen hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid.

Voor Destion, Huurdersraad en de gemeente resulteert dit in de onderstaande gezamenlijke visie:

*De gemeente Bergen, Huurdersraad Destion en Destion streven naar een evenwichtige woningvoorraad in de gemeente en een aanbod van kwalitatief goede en betaalbare sociale huurwoningen in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.*

### Overlegstructuren

- **Bestuurlijk overleg:** De bestuurder van Destion en de wethouder Wonen voeren ten minste tweemaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. Vertegenwoordigers van de Huurdersraad sluiten bij deze overleggen aan als de prestatieafspraken worden behandeld.
- **Ambtelijk overleg:** Per kwartaal vindt er ambtelijk overleg plaats.
- **Informereren eigen organisatie/achterban:** Alle partijen hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Het informeren van de achterban heeft tevens het doel om draagvlak te creëren en het ophalen van informatie om deze in te brengen ten behoeve van de prestatieafspraken en overleggen.
- **Opstellen jaarschijf:** De voorstellen van Destion en de gemonitorde voortgang op de meerjarige afspraken en jaarschijf vormen de basis voor de volgende jaarschijf. In het najaar maken partijen per meerjarige afspraak de gezamenlijke plannen en eigen voornemens concreet. Hiermee wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. Ook toetsen de partijen vroegtijdig de meerjarige afspraken kort op de actualiteit.

### Gezamenlijke doelstellingen

De gemeente, Huurdersraad en Destion hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid in het realiseren van voldoende, betaalbare, passende en kwalitatief goede huisvesting voor die bevolkingsgroepen die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.

Er wordt een vraag/aanbodverhouding op de woningmarkt gerealiseerd die aansluit bij de voorspelde demografische, maar vooral ook de maatschappelijke ontwikkelingen in de regio en de daarvan afgeleide woningvraag. Hieraan wordt invulling gegeven met maatregelen in de bestaande woningvoorraad zoals groot onderhoud, vernieuwing en verkoop van bestaande gezinswoningen en de bouw van nieuwe levensloopbestendige woningen en kleinere appartementen. Deze maatregelen moeten passen binnen de strategische woningportefeuille van Destion en de (nader uit te werken) lokale woonvisie. Vooralsnog houden we rekening met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

**Onderlinge verantwoordelijkheden en posities**

- De gemeente, Huurdersraad en Destion erkennen elkaars rol en gezamenlijke en individuele verantwoordelijkheden voor de zorg van goede sociale huisvesting in de gemeente en zijn zich ervan bewust dat de bevordering van de leefbaarheid daar onderdeel van is.
- De gemeente behartigt het algemeen collectieve belang.
- De gemeente is primair verantwoordelijk voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en woonbeleid en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Zij neemt een proactieve en/of bemiddelende rol in voor het beschikbaar krijgen van bouwlocaties.
- De Huurdersraad behartigt het algemeen belang van de huurders en woningzoekenden van Destion. Zij hebben in het bijzonder aandacht voor de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van de woningen.
- Destion is overeenkomstig de Woningwet verplicht zich in te zetten voor haar kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen.
- Destion richt zich bij haar sociale huisvesting op mensen die zelf niet in passende huisvesting kunnen voorzien, maar ook op de leefbaarheid van kernen en wijken.

## Bijlage 1

### Opgave/ambitie tot en met 2030

Kern	Aantal Woningen
Afferden	35
Bergen	50
Siebengewald	20
Well	15
Wellerlooi	5
<b>Totaal</b>	<b>125</b>

Bovenstaande aantallen zijn streefaantallen voor de komende jaren. Gemeente en Destion toetsen periodiek of deze aantallen vanuit de behoefte aangepast dienen te worden. Gemeente en Destion staan samen aan de lat om de nieuwbouw te realiseren. De focus zal liggen op toevoeging van levensloopbestendige woningen en appartementen en 1 tot 2-persoonsappartementen dichtbij voorzieningen en rekening houdend met de opgaven.

### Nieuwbouwprojecten Destion

Bouwprognose van 'harde' bouwprojecten 2023-2027

Locatie	Kern	Aantal Woningen	Geplande start	Geplande oplevering	Status project
Vlammertsehof	Bergen	Circa 20	2024	2025	Nog niet definitief

## Bijlage 2

### Verkoopmonitor Destion

Jaar	Reden	koopvorm	Dorp	Herkomst	Plaats van herkomst
2021	Huuropzegging	Regulier	Siebengewald	Boxmeer	Thuiswonend
2021	Huuropzegging	Regulier	Siebengewald	Siebengewald	Thuiswonend
2021	Huuropzegging	Regulier	Siebengewald	Nijmegen	Thuiswonend
2021	Huuropzegging	Slimmer kopen	Bergen	Afferden	Thuiswonend
2021	Huuropzegging	Regulier	Afferden	Beuningen/Gennep	Thuiswonend
2021	Huuropzegging	Slimmer kopen	Wellerlooi	Belfeld	Thuiswonend
2021	Aankoopverzoek	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Zittende huurder
2021	Huuropzegging	Slimmer kopen	Wellerlooi	Middelaar	Thuiswonend
2022	Huuropzegging	Slimmer kopen	Afferden	Afferden	Thuiswonend
2022	Huuropzegging	Regulier	Afferden	Siebengewald	Thuiswonend
2022	Huuropzegging	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Koopwoning
2022	Huuropzegging	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Huurder Destion
2023 (juni)	Aankoopverzoek	Slimmer kopen	Nieuw Bergen	Nieuw Bergen	Zittende huurder

## Bijlage 3

### Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad Destion

Jaar	Aantal
2018	1253
2019	1255
2020	1250
2021	1247
2022	1243
2023	1245

## Bijlage 4

### **Uitleg Slimmer kopen**

Slimmer Kopen® is een koopoplossing die mensen met een smalle beurs in staat stelt met tientallen procenten korting een woning te kopen van een woningcorporatie.

#### Recht op terugkoop

Als tegenprestatie heeft de corporatie het eerste recht om de woning terug te kopen. Het is ook mogelijk om voor een terugkoopplicht te kiezen. Bij terugkoop of doorverkoop ontvangt de corporatie de gegeven korting terug. Tevens deelt de corporatie in de waardevermeerdering of -vermindering bij terugkoop.

#### Belangrijke voordelen van Slimmer Kopen®

- een eigen woning voor mensen met een smalle beurs
- kopers krijgen meer kwaliteit voor dezelfde prijs
- een zorgvuldige verkoopaanpak
- de oplossing voor een stagnerend verkoopprogramma
- meer armslag voor investeringen in (verduurzaming van) de woningvoorraad
- de verkochte woningen blijven beschikbaar voor sociale huisvesting
- voor borging afspraken is geen erfpacht nodig

Bron: [Slimmer Kopen \(kooplab.nl\)](http://kooplab.nl)